



### Teilungskündigung ausnahmsweise zulässig

Wird eine Wohnung nebst Garage vermietet, so kann eine Teilkündigung hinsichtlich der Garage ausnahmsweise zulässig sein, wenn die Teilkündigung des Vermieters einerseits den Vermieterinteressen entspricht und andererseits die Interessen des Mieters nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Beharrt der Mieter dann trotzdem auf Weiternutzung der Garage, so stellt dies eine Schikane zum Nachteil des Vermieters dar. Im vorliegenden Fall konnte der Vermieter die Garage kündigen, da dem Mieter als Austausch die daneben liegende Garage zur Verfügung gestellt wurde und dem Mieter der Aufwand eines Umzuges zumutbar sei. Landgericht Bamberg, Urteil vom 6. Oktober 2017, Az. 3 S 56/16.

### Die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung

Generell ist es ausreichend, wenn ein Mieter seine Bank bis zum dritten Werktag veranlasst, die Miete an seinen Vermieter zu überweisen. Die Miete muss nicht bis spätestens am dritten Werktag beim Vermieter eingegangen sein. Der Vermieter könne daher regelmäßig den Erhalt der Miete nicht vor dem fünften Werktag erwarten, so das Landgericht Berlin. Vorliegend scheiterte die fristlose Kündigung des Vermieters daher daran, dass ein Zahlungsverzug von zwei Monatsmieten zum Kündigungszeitpunkt (3. November) nicht vorlag. Landgericht Berlin, Urteil vom 3. März 2017, Az. 63 S 254/16.

**Simone Engel**, Rechtsanwältin in der Kanzlei  
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Vergleich kann Aufrechnung ausschließen

Schließen die Parteien eines Werkvertrages in Kenntnis einer bestehenden Gegenforderung des zur Zahlung verpflichteten Vertragspartners einen Vergleich, in dem sich einer, um den Streit endgültig

beizulegen, zu einer Zahlung verpflichtet, gilt die Aufrechnung mit einer Gegenforderung als stillschweigend ausgeschlossen. Im konkreten Fall begehrte der in erster Instanz unterlegene Auftragnehmer die Aufrechnung der Vergleichszahlung mit einer Gegenforderung – ohne Erfolg. Denn behalte sich die aufrechnungsberechtigte Partei bei dem Vergleich die Aufrechnung nicht explizit vor, so gelte sie anerkannterweise als stillschweigend ausgeschlossen. Oberlandesgericht Jena, Urteil vom 25. April 2017, Az. 5 U 849/15.

### Nicht genehmigte Fenster dürfen zugemauert werden

Wurde in eine Brandwand eines Hauses ein Fenster ohne die dafür erforderliche Baugenehmigung eingebaut, stellt dies eine unzulässige Öffnung dar, die keinen Bestandsschutz genießt und vom Nachbarn zugemauert werden darf. In dem konkreten Fall klagte ein Hauseigentümer gegen die seinem Nachbarn erteilte Baugenehmigung. Durch dessen Bauvorhaben würde ein Giebfenster seines Hauses zugemauert werden. Jedoch ohne Erfolg: Es fehle dem Kläger an einer geschützten Rechtsposition für sein Fenster. Er habe daher keine Möglichkeit, gegen die Baugenehmigung und das damit bedingte „Zumauern“ vorzugehen, Oberverwaltungsgericht Schleswig-Holstein, Beschluss vom 22. September 2017, Az. 1 MB 13/17.

### Sicherungsabrede: Vorsicht beim Regelungsinhalt

Wird im Bauvertrag für die Gewährleistungssicherheit eine Bürgschaft vereinbart und in dem beigefügten Muster der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit bestimmt, so ist diese Klausel eine unangemessen benachteiligende AGB und damit unwirksam. Im konkreten Fall wollte ein Auftraggeber eine Versicherung aus einer Gewährleistungsbürgschaft in Anspruch nehmen – ohne Erfolg. Denn die Verpflichtung, den Mängleinbehalt nur durch eine formularmäßige Bürgschaft ablösen zu können, in der auf die Einrede der Aufrechenbarkeit verzichtet wird, benachteilige den Auftragnehmer unangemessen. Eine solche Sicherungsabrede sei unwirksam. Bundesgerichtshof, Urteil vom 24. Oktober 2017, Az. XI ZR 600/16.

**Felix Blaschzyk**, Rechtsanwalt in der Kanzlei  
Bethge Immobilienanwälte, Hannover